

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 27 年 6 月 17 日現在

機関番号：32689

研究種目：基盤研究(C)

研究期間：2012～2014

課題番号：24530103

研究課題名(和文) マンションの老朽化・被災等に関する比較法的考察を基礎とした立法論研究

研究課題名(英文) A legislative perspective based on a comparative law study about deteriorating and disaster-stricken condominiums.

研究代表者

鎌野 邦樹 (KAMANO, KUNIKI)

早稲田大学・法学大学院・教授

研究者番号：00204610

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,900,000円

研究成果の概要(和文)：本研究は、日本の区分所有法制の喫緊の課題である、マンションの維持・改良(耐震補強を含む)及び老朽化又は被災したマンションの法的措置について、外国の法制を調査し、それを踏まえて日本の法制度の課題を明らかにし、立法上の提言を行うものである。提言の内容は、一方では、建替え又は解消がさらに円滑に進むような法制の整備が必要であるが、他方では、建替え又は解消は現実には費用面等から限定的があると考えられるので、維持・改良の方をより促進するような法整備が必要であるとした。本研究において、調査対象とした外国法制は、ドイツ、フランス、イギリス、アメリカ、オーストリア、ベルギー、スイス、ギリシャ等である。

研究成果の概要(英文)： This research has examined the legal systems of foreign countries, has elucidated the issues of the Japanese legal system based on such examination and has made proposals for future legislations regarding the legal measures available for urgent issues in the Japanese condominium legal system, namely for the preservation and improvement of condominiums as well as for the deteriorating or disaster-stricken condominiums. The proposals made suggest that it is necessary to develop a legislation facilitating further reconstructions or dissolutions, and that on the other hand, since the number of such reconstructions and dissolutions is expected to be limited due to cost and other factors, it is also necessary to develop a legislation promoting preservation and improvement. The foreign legal systems examined by this research were those of Germany, France, the United Kingdom, the United States of America, Austria, Belgium, Switzerland, Greece and other countries.

研究分野：民法

キーワード：区分所有法 マンション法 比較法 マンションの老朽化 被災マンション マンションの建替え マンションの改良 外国のマンション法

1. 研究開始当初の背景

本研究開始当初の国土交通省の統計(2010年末現在)によると、わが国のマンションは、約571万戸あり約1400万人が居住していた。そのうち、建築後30年以上経過したものは約100万戸であった。また、2011年3月1日に発生した東日本大震災により改めて認識されたマンションの耐震性について、現行旧耐震基準を満たしていないものがほぼ同数の100万戸存在した(これらの状況は、本報告書作成時においても、マンションの住戸数が30万戸増加したことを除き、基本的に変わっていない)。

2. 研究の目的

本研究は、このような社会的背景の下で、わが国の喫緊の課題であるマンションの「老朽化」「耐震性不足」「被災(後)」に対する措置について、諸外国の法制やその運用状況を調査して、現行法制の整備及びあるべき立法を学術的見地から提言しようとするものである。これまでこのような問題意識から、諸外国のマンション法制を網羅的に調査した研究はほとんど存在していなかった(国際的には、後述のメルベ教授によるマンション法制全般の国際比較に関する一連の研究があるが、本研究においては、同教授の協力を得、また連携して研究を進めた)。

3. 研究の方法

本研究は、次の3つの方法によって進めた。

基礎作業(外国法制の日本語訳) 本研究において調査対象とした外国法制である、ドイツ、フランス、イギリス、アメリカ、オーストリア、ベルギー、スイス、ギリシャ、オーストラリア、韓国、中国、台湾のマンション法(日本の区分所有法に相当する区分所有者間の権利関係を規律する私法)の翻訳を連携研究者の協力を得て行った。なお、本研究の実施前に日本語訳をしていた外国法については、その後の改正等を踏まえて補訂を行った。

連携研究者との研究会の開催 上記の基礎作業と併行して、平成24年度~平成26年度の各年度5回~7回の研究会を開催し、研究代表者及び各研究連携者が分担する外国法について、本研究課題に関連する報告をし、それに基づいて、日本法との比較及び外国法間の比較に関して議論をした。

海外調査及び海外研究協力者との意見交換等 上記及びを基礎として、各国の法制の運用状況を調査するために、平成24年度はフランスにて法務省(民事局長)、国土交通省(住宅局次長)、住宅金融機関、不

動産協会等に対するヒアリングを実施し、平成25年度はベルギーにてリエージュ大学法学部のルーコック教授に対しヒアリングを行い、また、日本法との比較につき意見交換をし、平成26年度はオーストリアにてインスブルック大学のホイブライン教授に、スイスにてルツェルン大学のシュミット教授に、それぞれヒアリングをし、また意見交換をした。

なお、平成25年9月の研究会においては、海外研究協力者である韓国の朝鮮大学のカン・シヨクシン教授を前記の研究会に招聘して報告をしてもらい、また議論に参加してもらった。さらに同年12月には、訪日中のインスブルック大学(前ベルリン自由大学)のマルティン・ホイブライン教授に研究会に参加してもらい、本研究課題に関する意見交換をした。なお、その他の海外研究協力者であるバン・ディア・メルベ教授(南アフリカ・ステレンボッシュ大学、イギリス・アバディーン大学)および権承文教授(中国・浙江工商大学)とは、日常的にEメールにより情報提供ないし意見交換を行って研究を進めた。

以上の～の調査・研究に基づき、冒頭で掲げた本研究の課題について、以下のような研究成果を得た。なお、研究成果(本研究の間接的な成果も含む。)の詳細については、後掲の刊行物(学会発表関連のものも含む。)を参照されたい。

4. 研究成果

(1) 日本の法制と外国の法制との比較

(ア) 区分所有建物の維持・管理義務

日本法では、区分所有者ないし管理者に対して特に建物等の維持・管理が法的に義務づけられてはいない(3条参照)が、ドイツ法等では、各区分所有者及び管理者に区分所有建物についての「秩序ある管理義務」が認められている。日本では、今後、老朽化した「危険(耐震不足を含む)・有害マンション」や「管理不全マンション」が少なからず出現する可能性があるため、このような区分所有者及び管理者に対する「秩序ある管理義務」を立法上定めることを検討する必要がある。

(イ) 建物の改良(変更)

日本法では、建物の著しい変更については特別多数決議による(17条1項、なお、近年、改正耐震改修促進法(2013年)25条によって、「要耐震改修認定建築物」の認定をうけ

た区分所有建物は過半数決議で足りるとされた。)が、フランスをはじめとする欧米の各法制においては、多様な目的(設備の現代化やエコロジー対応等)のための多数決要件の緩和(団体的拘束の強化)が認められている。後述のように建替えや解消によってのみ対処することには限界があるため、このことは、今後の日本の立法にとつて大いに参考となる。

(ウ) 建物の滅失の場合(復旧等)

日本法では、小規模一部滅失については過半数決議により、大規模一部滅失については4分の3以上の特別決議により復旧が可能である(61条。建替え(62条)も可能)。また、改正被災マンション法(2013年)は、被災マンションが全部滅失した場合には、5分の4以上の多数により再建または敷地売却を可能とし、大規模一部滅失の場合には、復旧のほか、5分の4以上の多数により建物敷地売却、建物取壊し敷地売却または取壊しを可能とした。なお、この点に関し、欧米の各法制で見られる保険と連動した復旧義務について、地震大国である日本の今後の立法のあり方として検討を必要としよう。

(エ) 建物の老朽化等の場合(建替え等)

日本法では、理由のいかんを問わず、5分の4以上の多数により建物を取り壊して区分所有建物を新たに建築することができ(62条以下)。建物敷地売却等の「解消」については前記の被災マンションの場合以外は全員の合意を要する(ただ、2014年の改正マンション建替え等円滑化法では、耐震不足の認定を受けたマンションについては5分の4以上の多数により建物敷地売却が可能となった)。

わが国では自明のことと認識されている、区分所有建物の「老朽化」という概念や、「建替え」という制度は、欧米の各法制においては予定されていない(建替えは、全員の合意のみによってのみ可能である)。これに対し

て、英米においては、必ずしも「老朽化」と連動しない特別多数決議に基づく「解消」制度がある(ただし、アメリカでは州法の要件は同一ではなく、また、イギリスでもアメリカでも「解消」の実績はほとんどない)。

フランスには行政法と連動した「荒廃区分所有建物」制度があり、まずは、裁判所により選任された管理者によって荒廃区分所有建物の財政及び管理の健全化が図られるが、最終的には、行政による区分所有建物の収用までもが認められる。

(2) わが国のマンション法制についての立法的提言

外国の法制の調査を踏まえつつ、また、わが国のマンション法の立法的経緯及びマンションをめぐる現況を考慮して、本研究の成果として、マンションの老朽化又は被災に関して以下の提言をする。

() 最優先の課題として、耐震性が不足しているマンションについて次のような立法措置を講ずるべきである。現行法制では、1981年以前の旧耐震基準のマンション(約100万戸存在)に対する耐震診断は、義務づけていないが、これを義務づけ(この場面における、ドイツ法の「秩序ある管理義務」に準じた立法化。なお、診断にあたっては、補助金の給付が考えられる)、その診断結果、

耐震性が著しく不足しており安全性が確保できない建物(行政により一定の基準を設定。以下の 及び についてもそれぞれに応じて基準を設ける。)については、過半数決議によって、耐震補強、建替え、又は解消(建物敷地売却)のいずれかを義務づけ、いずれかの選択をしなければならないものとする。

耐震性が不足している建物については、耐震補強(過半数決議)、建替え又は解消(共に4分の3以上の特別多数決議)のいずれかを義務づけ、いずれかの選択をしなければならないものとする。耐震性の不足が軽微な建物については、いずれの選択をしないことも許されるが、行政の勧告により、いずれかの選択をすることを誘導するものとする。

なお、次に述べる「老朽化」については、基本的に、以上の耐震化の基準を充足している建物(現行の耐震基準による多くは1982年以降の建物)を前提とする。したがって、ここでいう「老朽化」とは、耐震性には問題がないが、経年により、建物ないし施設・設備が全体として劣化しているか、ないしは社会的に陳腐化していることをいう。

() 「老朽化」に関しては、前述のように耐震性の充足を前提とするから、建物の安全性には問題はない。したがって、建物をできるだけ長期間、現況で維持するか(そのためには保存(補修)が必要)、改良(変更)するか、または、建て替えるかは、管理組合の選択(区分所有者の多数決議)の問題であり、基本的には、それに委ねるべきである。その限りで、現行法制を維持すべきである(復旧に関する法制についても同様)。

() 建物につき、維持か、改良(変更)か、又は、建替えかは、管理組合の選択の問題であるとは言っても、現実には、費用負担の点から、建替えが選択されるのは、被災又は再開発を原因とする場合であって、これらとは無関係に「老朽化」のみによることはほとんどない。その意味で、建替え制度が機能するのは限定的であると言えよう。

現実に「老朽化」に対処する方法は、建物の維持を前提に、それを予防するか修復するかである。とは言っても、建物ないし設備の陳腐化や居住者ないし社会のニーズへの対応(高齢者、エコロジー、情報通信等への対応)は、建物の維持のみによってはできず、改良(変更)を要することになる。したがって、前述した外国法制を参考に、今日の多数の区分所有者にとって必要不可欠な事項については、多数決要件の緩和を必要としよう。

() 「解消」は、現行法上、政令により指定された災害による建物の滅失の場合に関し被災マンション法で認められている外、耐震不足のマンションに関しマンション建替え等円滑化法で認められている。両者とも「老朽化」を原因とするものではない。

以上の場合のうち、区分所有建物の滅失については、指定された大規模災害による全部滅失や大規模一部の場合だけでなく、通常の災害による場合にも、「解消」を認めるべきである。例えば、裏山の崩壊、竜巻、又はガス爆発等によって1棟のマンションが全部滅失又は大規模一部滅失した場合にも、費用負担の点から、現実には復旧も建替えも困難となる場合が少なくないからである。

() 「解消」(建物敷地売却等)に関し法的に検討すべきことは、建替えの場合と同様に何らの客観的要件なしに(例えば、再開発による場合に)多数決議のみによってこれが認められるか否かである(建替えについては、大多数の区分所有者が同じ場所での居住等を継続するという点から、多数決議のみによるのが正当化されようか)。「老朽化」への対処としては、維持、改良、又は建替えの選択肢があるからである。また、「老朽化」につき客観的基準を設けることは容易でな

く、このことから、客観的要件は不要とする、行政による判断による、一律に相当な年数(例えば50年、80年等)を設定することが考えられる。この点については、今後の課題としたい。

() 「管理不全・危険有害マンション」については、行政法との協働が不可欠となる。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文](計15件)

鎌野 邦樹、土居 俊平、寺尾 仁、岡田 康夫、吉井 啓子、藤巻 梓、カライスコス アントニオス、上河内 千香子、外国のマンション法と管理の実態、マンション学、査読無、51号、2014、137-180

鎌野 邦樹、区分所有建物における管理組合の管理費の充当の範囲について、早稲田法学、査読無、89巻3号、2014、41-65

鎌野 邦樹、吉井 啓子、ベルギー - の区分所有法制、マンション管理通信(公財・マンション管理センター)、査読無、342号、2014、16-19

鎌野 邦樹、共有物分割の方法 - 全面的価格賠償(最高裁平成8年10月31日判決)、査読無、ジュリスト別冊『民法判例百選 第7版』、2014、148-149

鎌野 邦樹、藤巻 梓、伊藤 栄寿、舟橋 哲、大野 武、花房 博文、ミニ・シンポジウム 区分所有法制の国際比較、比較法研究(比較法学会)、査読無、76号、2014、198-239

鎌野 邦樹、被災マンション法の改正: 「解体」「解消」制度の創設、マンション学、査読無、45号、2013、69-74

鎌野 邦樹、改正被災マンション法の団地規定について、ジュリスト、査読無、1459号、2013、64-69

鎌野 邦樹、フランスの区分所有法制拾遺、マンション管理通信(公財・マンション管理センター)、査読無、330号、2013、16-19

鎌野 邦樹、アメリカのコンドミニウム法制拾遺、マンション管理通信(公財・マンション管理センター)、査読無、329号、2013、22-25

鎌野 邦樹、マンションの建替え要件「緩和論」について、マンション学、査読無、43号、2012、55-60

鎌野 邦樹、被災マンションの解体・解消に関する法制度のあり方、マンシ

マンション学、査読無、42号、2012、7-19
鎌野 邦樹 KAMANNO Kuniki、Condo-
minium Legal System in Japan and
Current Movement, Waseda Bulletin
of Comparative Law、査読無、Vol.32
2012、123-127
鎌野 邦樹、マンション再生における
信託機能の活用、信託論集、査読無、33
号、2012、60-73
鎌野 邦樹、韓国と台湾のマンション
管理の方法、マンション管理通信(公
財・マンション管理センター)、査読無、
315号、2012、24-25
鎌野 邦樹、マンション法の課題と展
望、信州大学法学論集、査読無、18号、
2012、157-166

〔学会発表〕(計2件)

- 日本マンション学会、2015年4月、
広島工業大学、第5分科会「外国のマ
ンション法と管理の実態」(報告者：
鎌野 邦樹、土居 俊平、寺尾 仁、
岡田 康夫、吉井 啓子、藤巻 梓、
カライスコス アントニオス、上河内
千香子)
比較法学会、2014年6月、立命館大
学、ミニ・シンポジウム「区分所有
法制の国際比較」(報告者：鎌野 邦
樹、藤巻 梓、伊藤 栄寿、舟橋 哲、
大野 武、花房 博文)

〔図書〕(計2件)

稲本 洋之助、鎌野 邦樹、日本評論
社、コンメンタール マンション区分
所有法 第3版、2015、773
斉藤 広子、篠原 みち子、鎌野 邦
樹、日本加除出版、新・マンション管
理の実務と法律、2013、216-302

〔産業財産権〕

出願状況(計0件)

取得状況(計0件)

〔その他〕

ホームページの開設なし

6. 研究組織

(1) 研究代表者

鎌野 邦樹 (KAMANNO, Kuniki)

早稲田大学・法学学術院法務研究科・教授

研究者番号：00204610

(2) 研究分担者

なし

(3) 連携研究者

伊藤 栄寿 (ITO, Hidetoshi)

上智大学・法学部・准教授

研究者番号：30454317

土居 俊平 (DOI, Shunpei)

熊本県立大学・総合管理学部・専任講師

研究者番号：80557041

藤巻 梓 (FUGIMAKI, Azusa)

静岡大学・人文学部・准教授

研究者番号：70453983

舟橋 哲 (FUNAHASHI, Satoru)

立正大学・法学部・教授

研究者番号：20327133

吉井 啓子 (YOSHII, Keiko)

明治大学・法学部・教授

研究者番号：00306903

大野 武 (OHNO, Takeshi)

明治学院大学・法学部・教授

研究者番号：90288019

岡田 康夫 (OKADA, YaShuo)

東北学院大学・法学部・准教授

研究者番号：00306052

花房 博文 (HANAFUSA, Hirobumi)

創価大学・法学部・教授

研究者番号：80208561

野口 大作 (NOGUCHI, Daisaku)

札幌大学・法学部・教授

研究者番号：40405626

カライスコス アントニオス

(KARAIKOSU, Antoniosu)

関西大学・法学部・准教授

研究者番号：60453982

小西 飛鳥 (KONISHI, Aasuka)

平成国際大学・法学部・教授

研究者番号：40327119

上河内 千香子 (KAMIKOUCHI, Chikako)

駿河台大学・法学部・教授

研究者番号：20325822

矢田 尚子 (YATA, Naoko)

日本大学・法学部・准教授

研究者番号：40383195